



## CITTÀ DI MONCALIERI

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 136 / 28/11/2019**

**Uff. SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA**

**OGGETTO: INTEGRAZIONE E MODIFICA DELLA D.C.C. N. 77 DEL 29/05/2008 AD OGGETTO – “INTEGRAZIONE E PARZIALE REVOCA DELLA D.C.C. N. 107 DEL 29/11/1999 -DETERMINAZIONE DEI CRITERI E DEI VALORI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA – SUPERFICI DESTINATE AD URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA”.**

L'anno duemiladiciannove il giorno ventotto del mese di Novembre alle ore 20:00 nella sala delle adunanze consiliari, convocato per determinazione del Presidente con avvisi scritti consegnati al domicilio di ciascun Consigliere, come attestato dal messo comunale, si è radunato il CONSIGLIO COMUNALE, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica in prima convocazione.

Per il presente punto all'ordine dell'ordine giorno risultano presenti/assenti i seguenti consiglieri:

Cognome e Nome		Cognome e Nome	
ARTUSO DIEGO	Presente	MICHELETTI UGOLINO	Presente
AVIGNONE GIUSEPPE	Presente	MONTAGNA PAOLO	Presente
CALLIGARO ARTURO	Presente	NESCI MARIO	Presente
CERRATO ENRICO	Presente	OSELLA GIUSEPPE	Presente
DEMONTIS GIANFRANCO	Presente	PALENZONA CARLO	Presente
FASSONE BARBARA	Presente	PATRITI ROBERTO	Presente
FURCI JENNIFER	Assente Giustif.	RICCO GALLUZZO BIAGIO	Presente
GIACHINO ALESSANDRO	Presente	RUSSO SERGIO	Presente
IOCULANO ANTONINO	Presente	VISCOMI ABELIO	Presente
IORFINO PASQUALE	Presente	ZACA' STEFANO	Assente
LICATA SILVANA	Presente	ZAMPOLLI LUCIANA	Presente
LONGHIN RITA	Presente	ZENATTI ERIKA	Presente
MAMMONE ANTONIO	Presente		

Pertanto sono presenti n. 23 Consiglieri, nonché gli Assessori:

MESSINA GIUSEPPE, DI CRESCENZO SILVIA, POMPEO LAURA, FERRERO ANGELO, COSTANTINO SILVANO, MORABITO MICHELE

Assiste alla seduta Il Segretario Generale Dott.ssa Stefania Truscia

Il Signor Diego Artuso nella sua qualità di Presidente del Consiglio assume la Presidenza e, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente perché si possa validamente deliberare, dichiara aperta la discussione sull'argomento che forma oggetto del presente verbale.

Su proposta del Sindaco,

Vista e richiamata la deliberazione del Consiglio comunale n. 77 del 29.05.2008 con la quale è stata integrata e parzialmente revocata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 29.11.1999 ad oggetto: "Determinazione dei criteri e dei valori per la monetizzazione delle aree comprese nei piani di iniziativa privata – superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria" con la quale questo Comune, ha individuato i criteri e valori per la monetizzazione delle aree a servizi art. 21 della L.U.R. non reperibili all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Viste e richiamate le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 171/2012 del 19.12.2012 e n. 127/2015 del 30.10.2015 inerenti l'impiego dei proventi derivanti dal versamento delle monetizzazioni di aree a servizi di cui all'art. 21 della L.U.R.;

Atteso che l'utilità economica che consegue il privato nel caso di monetizzazione, è rappresentata dal valore del terreno che rimane in proprietà al medesimo, dal miglioramento dell'edificato e delle pertinenze, che a parità di volume edificato beneficeranno anche di un incremento di valore unitario, dall'economie conseguenti alla mancata progettazione (e/o realizzazione) delle opere di urbanizzazione sulle aree non reperite;

Atteso che l'utilità economica che consegue l'Amministrazione Comunale nel caso di monetizzazione è rappresentata dal reperimento delle somme per acquisire coattivamente aree aventi caratteristiche analoghe, per la realizzazione di opere pubbliche da finanziarsi con gli oneri di urbanizzazione versati dagli interventi privati di trasformazione edilizia.

Gli aspetti di cui sopra costituiscono elemento di differenziazione tra il valore della monetizzazione, il valore di esproprio ed il valore di un terreno ceduto gratuitamente ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;

Premesso che la struttura del P.R.G.C. vigente, per gli aspetti che possono influenzare il valore della monetizzazione, quali il perimetro dei distretti urbanistici e i diritti edificatori è sostanzialmente immutata rispetto alla data di emanazione della D.C.C. n. 77/2008.

Premesso che, dalla data di emanazione della D.C.C. n. 77/2008 avvenuta a novembre del 2008, sono state novellate o introdotte nuove disposizioni legislative, inoltre il mercato immobiliare è stato fortemente colpito dalla riduzione dei valori degli immobili e conseguentemente dei terreni.

Premesso altresì che, in assenza di altre disposizioni comunali, la delibera è stata applicata in via estensiva e per analogia per la stima di larga massima o parametrica dei terreni anche per altri fini.

Premesso che gli uffici, sulla base dei procedimenti conclusi e dell'esperienza maturata, hanno individuato aspetti della D.C.C. 77/2008 suscettibili di miglioramento ed affinamento delle modalità di applicazione dell'istituto;

Per quanto sopra richiamato e premesso, preso atto che:

- a) Nelle precedenti deliberazioni non era individuato l'ambito ed il valore della monetizzazione del distretto urbanistico DI8 in quanto il P.R.G.C. vigente non ammetteva, alla data di emanazione dei provvedimenti, la monetizzazione nella zona industriale Vadò. Inoltre la rappresentazione degli ambiti aventi valore unitario ai fini della monetizzazione non era strettamente corrispondente ai distretti urbanistici;

- b) L'Istituto Nazionale di Statistica ha individuato a partire dal 2010 (solo successivamente alla DCC 77/2008), un indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) più aderente alle dinamiche dei prezzi immobiliari dell'indice (FOI) attualmente utilizzato in applicazione al punto 4 della DCC di cui trattasi. A titolo esemplificativo dal 2010 al primo trimestre 2019 l'indice IPAB ha rappresentato una riduzione di circa il 16% del prezzo delle abitazioni mentre nello stesso periodo l'indice FOI ha rappresentato un incremento di circa il 10% dei prezzi al consumo, evidenziando maggior coerenza dell'indice IPAB rispetto all'indice FOI;
- c) La periodicità di aggiornamento dei valori di cui alla DCC 77/2008 in base all'indice ISTAT (pubblicato ordinariamente 45 giorni dopo il periodo di riferimento), non consentono un immediato aggiornamento dei valori;
- d) La DCC 77/2008 ha previsto un unico coefficiente correttivo del valore della monetizzazione distinto con l'acronimo "its" al quale possono essere introdotti ulteriori coefficienti per rendere più appropriati i valori unitari dell'area oggetto d'intervento in quanto:
- Il reperimento dei servizi pubblici di cui all'art. 21 della LUR (in assenza di monetizzazione) sottrae terreno da impiegarsi quale pertinenza degli edifici privati e può comportare la limitazione dei diritti edificatori per il raggiungimento del valore massimo della densità fondiaria. Inoltre a parità di area normativa e parametri di P.R.G.C., gli interventi caratterizzati da una densità edilizia prossima o uguale alla massima densità edilizia, mediamente adottano soluzioni tipologiche, architettoniche, ecc. determinanti un valore unitario inferiore di commercializzazione (in relazione al rispetto delle distanze, delle altezze, alla conformazione del lotto, alle pertinenze accessorie, ecc) a paragone con interventi che si discostano in difetto dalla medesima. Conseguentemente, in termini relativi, l'utilità economica che si consegue è maggiore nel primo caso rispetto al secondo;
  - Il territorio comunale è caratterizzato da una diversa idoneità all'uso urbanistico dei suoli derivante dalla pericolosità geomorfologica che comporta l'adozione di specifiche e limitate soluzioni tipologiche ed architettoniche potenzialmente di livello e valore unitario inferiore;
- e) La L.R. 3/2015 ha inserito all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. il comma 4 ter di seguito riportato: *"Ogni qualvolta l'intervento, riferito al patrimonio edilizio esistente, comporti ampliamenti, mutamenti di destinazioni d'uso o comunque aumento delle quantità stabilite dal PRG ai sensi dei commi 1 e 2, le superfici eventualmente da dismettere o reperire a norma dei commi medesimi devono essere calcolate nella misura differenziale determinata dall'ampliamento, mutamento o aumento su indicati."* Con il comma di cui sopra è stato introdotto un principio nuovo nel computo degli standard urbanistici da reperire e conseguentemente nella loro monetizzazione;
- f) L'articolo 39 comma 7 della L.R. 3/2013 ha inserito il comma 4 bis dell'articolo 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., con la variante urbanistica n. 77 al vigente P.R.G.C. sono state recepite le disposizioni del citato articolo di seguito riportato: *"4 bis. Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi."*

- g) La L.R. 16/20018 e s.m.i., ha abrogato la L.R. 9/2003 e s.m.i. ed ha disciplinato gli interventi per il recupero dei rustici;
- h) Ai fini degli effetti diretti ed indiretti sul patrimonio comunale conseguenti l'asservimento gratuito all'uso pubblico delle aree occorrenti alle opere di urbanizzazione gli uffici non dispongono di un criterio per la quantificazione del valore parziale rispetto a quello della piena proprietà. Al riguardo può essere di ausilio il comma 7ter della L.R. 54/1975 e s.m.i. introdotto con L.R. 19/2018 per gli interventi di sistemazione idraulico-forestali di seguito riportato: *“7 ter. Le procedure espropriative, da attivare per la realizzazione di aree di laminazione controllata hanno ad oggetto anche le limitazioni al diritto di proprietà derivanti dal periodico allagamento delle aree per le quali non si proceda tramite ablazione del diritto di proprietà. Tali limitazioni sono iscritte ai pubblici registri immobiliari a cura dell'ente realizzatore dell'opera. Ai proprietari delle aree è corrisposto un indennizzo pari a un terzo dell'indennità spettante per la medesima area in conformità ai criteri previsti dalla normativa vigente in materia di espropriazione. Tale indennizzo può essere incrementato fino al massimo di un ulteriore terzo, proporzionalmente all'aumento di frequenza di allagamento, così come determinata nel progetto dell'opera idraulica. Con deliberazione della Giunta regionale sono definite le modalità di calcolo dell'indennità nel rispetto dei criteri previsti dalla normativa vigente in materia di espropriazione.”*
- i) La deliberazione, ove ritenuta appropriata dall'unità organizzativa responsabile del procedimento, è correntemente impiegata in termini analogici (oltre che nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi e per la determinazione dell'indennità di esproprio) nei permessi di costruire convenzionati, per la determinazione degli effetti diretti ed indiretti sul patrimonio dell'Ente, ecc., procedimenti per i quali nel tempo si è consolidata una prassi che si ritiene di esplicitare e integrare;
- j) I coefficienti riduttivi delle indennità di esproprio previsti dal punto 19 della DCC 77/2008 sono privi di un acronimo identificativo;

Considerato che in relazione alle nuove disposizioni legislative ed ai rilievi di cui sopra si ritiene opportuno e/o necessario introdurre modifiche alle deliberazioni di cui trattasi per affinare e rendere più appropriati i valori e le procedure nei termini di seguito rappresentati:

- In riferimento all'individuazione degli ambiti di cui alla precedente lett. a) si estende l'ambito 6 all'area industriale Vado, inoltre si stralciano le porzioni di aree edificabili poste in adiacenza di str. Carignano ed esterna al distretto industriale 3 e si rettificano le minime incongruenze dei perimetri degli ambiti che obbligatoriamente devono coincidere con i distretti elencati nella D.C.C. 107/1999;
- In riferimento all'indice di aggiornamento dei valori di cui alla precedente lett. b) si ritiene più aderente alla dinamica dei valori dei terreni l'indice del prezzo delle abitazioni (IPAB) rispetto all'indice (FOI) e pertanto si sostituisce il primo con il secondo con decorrenza dalla data di disponibilità dei dati;
- In riferimento alla periodizzazione degli aggiornamenti di cui alla precedente lett. c) si sostituisce l'attuale modalità basata sul dato definitivo di giugno, pubblicato dall'ISTAT con l'ultimo dato utile provvisorio e/o definitivo consultabile sul sito dell'ISTAT a dicembre;
- In riferimento all'opportunità di affinare le modalità di calcolo di cui alla precedente lett. d) si introducono i seguenti due nuovi coefficienti:
  - Coefficiente Urbanistico “URB” – L'utilità economica della monetizzazione è mediamente maggiore (in termini relativi) quando la densità fondiaria si approssima ai valori massimi previsti dal P.R.G.C. e l'incremento della superficie

pertinenziale (determinata dalla monetizzazione) consente l'adozioni di soluzioni tipologiche e architettoniche di maggior pregio, tale aspetto è meno rilevante laddove la densità edilizia si discosta in difetto dai limiti del P.R.G.C.. Pertanto si differenzia il coefficiente per la determinazione del valore della monetizzazione, in funzione del raggiungimento o meno del rapporto 0,95 tra la densità di P.R.G.C. e la densità calcolata come al successivo punto 7 del presente provvedimento;

- Coefficiente pericolosità geomorfologica "PAI" - La pericolosità geomorfologica incide sensibilmente sul valore dei terreni precludendo la possibilità di realizzare locali interrati e condizionando l'uso del piano terreno negli edifici sia privati che pubblici. Pertanto si riduce il valore della monetizzazione ove ricorrano le limitazioni delle classi di pericolosità geomorfologica III e IIc.
- In riferimento alla modifica introdotta dalla L.R. 3/2015 di cui alla precedente lett. e) per gli edifici esistenti il computo delle aree a servizi pubblici da reperire avviene in misura differenziale. In conformità con le nuove modalità di computo degli standard urbanistici, anche la monetizzazione come prestazione sostitutiva della cessione di terreni deve tenere conto di tale aspetto, pertanto si integra la modalità di calcolo della "superficie territoriale teorica" includendovi anche le aree a servizi art. 21 della L.U.R. detratte (dalle aree da reperire) ai sensi del comma 4ter del medesimo, ove sussistano i presupposti per il calcolo in misura differenziale in base alle disposizioni di legge e del P.R.G.C. vigente;
- Il riferimento all'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i. di cui alla precedente lett. f), (recepito nel P.R.G.C.), che ha innovato e ampliato la possibilità di fare ricorso alla monetizzazione ed ha individuato le modalità di impiego delle risorse economiche derivanti dalla monetizzazione, si introducono le seguenti modifiche:
  - in relazione all'impiego da parte dell'Amministrazione Comunale delle risorse derivanti dalla monetizzazione si revocano alcune disposizioni delle D.C.C. n. 171/2012 del 19.12.2012 e n. 127/2015 del 30.10.2015 in quanto ulteriormente limitative degli impieghi già vincolati per fonte di legge dal citato art. 21 comma 4bis;
  - per gli ambiti territoriali non individuati nel presente provvedimento o non riguardanti interventi L.R. 16/2018, il valore delle monetizzazioni dovrà avvenire con perizia asseverata;
  - si rappresentano nel seguito della narrativa "indicazioni procedurali".
- Il riferimento all'abrogazione della L.R. 9/2003 e s.m.i di cui alla precedente lett. g) si adeguano i riferimenti normativi che disciplinano il recupero dei rustici ai fini dell'applicazione delle monetizzazioni;
- Il riferimento all'opportunità di individuare criteri per la valutazione economica dell'assoggettamento all'uso pubblico gratuito di terreni di cui alla precedente lett. h) si utilizzano per analogia i criteri di valutazione dell'asservimento di cui all'art. 6 comma 7ter della L.R. 54/1975 e s.m.i. introdotti con L.R. 19/2018 per gli interventi di sistemazione idraulico-forestali.
- Il riferimento all'impiego della presente deliberazione anche per fini analoghi di cui alla precedente lett. i) si rappresentano nel seguito della narrativa le "prassi specifiche" ricorrenti o applicate in procedimenti già conclusi e sottoposti all'approvazione della Giunta Comunale;
- In riferimento ai coefficienti utilizzati per il calcolo dell'indennità di esproprio di cui alla precedente lett. j) in relazione alla rivisitazione delle modalità di calcolo si attribuisce un acronimo identificativo.

Preso atto che, nell'applicazione della DCC 107/1999 come modificata dalla DCC 77/2008 si sono formate delle "prassi specifiche", rispetto alle quali si ritiene opportuno rappresentare quelle potenzialmente ricorrenti e di seguito elencate:

- Dismissione gratuita a favore del Comune di aree per opere di urbanizzazione: il valore del terreno acquisito gratuitamente, ai fini degli effetti diretti e indiretti sulla situazione economica-finanziaria dell'Amministrazione Comunale, è computato in analogia alla monetizzazione, assumendo al posto dell' "its" l'indice territoriale dell'area normativa di P.R.G.C. (o la sua media ponderata in caso di aree eterogenee), il coefficiente urbanistico fisso del 60%, il tutto al netto dei costi di esproprio 7,5% e di incremento del 10%;
- Interventi su porzioni di edifici esistenti: nel caso d'interventi su un edificio o di un complesso di edifici esistenti, la superficie territoriale minima di riferimento per il calcolo dell'"its" è quella del titolo edilizio abilitante la realizzazione del volume originario dell'edificio e s.m.i.. Nel caso l'edificio esistente sia stato realizzato con strumento urbanistico esecutivo l'area minima d'intervento coincide con la superficie territoriale del medesimo. L'area per il calcolo dell'"its" è sempre estesa a tutta la superficie territoriale dell'intervento oggetto di monetizzazione anche oltre la dimensione minima d'intervento. Per il calcolo dell'"its" il "volume di progetto" è costituito dal volume esistente che si conferma e dal volume in progetto ricadenti nella superficie territoriale di riferimento a prescindere dal regime delle proprietà;
- Nel caso non si renda necessaria la sottoscrizione di un atto d'impegno o una convenzione, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento in un'unica soluzione delle somme a titolo di monetizzazione delle aree non reperite.

Atteso che ai fini dell'applicazione delle disposizioni delle DCC 107/1999 come modificata dalla DCC 77/2008 e dalla presente deliberazione si ritiene opportuno individuare i seguenti "ulteriori criteri" per la determinazione del valore unitario:

- Il coefficiente "ASS" non trova applicazione nella determinazione del valore unitario della monetizzazione in quanto le somme versate saranno destinate all'acquisizione della piena proprietà in quanto esclusa l'applicazione dell'asservimento coattivo per tali fini.
- Dismissione onerosa a favore del Comune di terreni per opere di urbanizzazione: nel caso di cessione onerosa di terreni a compensazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione il valore è calcolato come nel caso della cessione gratuita;

Preso atto che gli ulteriori elementi di differenziazione di cui sopra per l'aggiornamento e la determinazione del valore del terreno, consentono di determinare con imparzialità e sinteticamente, il valore dei terreni in relazione al regime dei suoli (asservimento o piena proprietà) alle specifiche limitazioni urbanistiche e geomorfologiche proprie dell'area ed alle finalità proprie del procedimento attivato.

Considerato che si ritiene necessario adeguare le modalità di impiego delle risorse derivante dalla monetizzazione in conformità alle disposizioni di cui all'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Considerato che si ritiene necessario modificare le modalità di aggiornamento e di calcolo della monetizzazione delle aree a servizi pubblici non reperite, degli espropri e per le altre finalità

sulla base di quanto sopra esposto affinché il valore unitario e complessivo sia più appropriato ai valori determinati secondo le disposizioni previgenti.

Atteso che, per quanto non espressamente modificato o sostituito con il presente provvedimento rimangono valide ed efficaci le disposizioni delle DCC 107/1999 e DCC 77/2008.

Di dare atto che per la seduta odierna è stato acquisito il parere della competente Commissione Consiliare;

Tutto ciò premesso,

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Richiamate le norme vigenti in materia di pianificazione urbanistica ed, in particolare, la Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i., la L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.. [OMISSIS...]

Visto il vigente Statuto comunale;

Visti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato di cui all'art. 49 e 147-bis del D.L.vo 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;

## **PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE**

di approvare il seguente schema di deliberazione le cui premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

1. Di dare atto che la presente Deliberazione integra per le motivazioni espresse in narrativa, le deliberazioni del Consiglio comunale n. 107/1999 del 29.11.1999, n. 77/2008 del 29.05.2008, n. 171/2012 del 19.12.2012 e n. 127/2015 del 30.10.2015;
2. Di confermare gli importi unitari di cui al punto 3) del dispositivo della D.C.C. n. 77/2008, estendendo l'Ambito 6" al distretto industriale "DI8" dando atto che ai fini del calcolo del valore unitario sono impiegati i parametri e le definizioni del distretto medesimo;
3. Di confermare gli indici territoriali minimi di cui al punto 10) del dispositivo della D.C.C. n. 77/2008, dando atto che per i distretti urbanistici "DT" e "DI8" non si rende necessario individuare l'indice territoriale minimo "itsm";
4. Di sostituire la planimetria di cui al punto 1) della DCC 107/1999, rappresentate gli ambiti, con la planimetria, distinta alla lett. "A", allegata al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale.
5. Di stabilire che, gli importi unitari di cui al precedente punto 3) della presente deliberazione, saranno oggetto di rivalutazione con validità annuale dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno solare sulla base degli indici resi disponibili dall'Istituto Nazionale di Statistica come di seguito indicato:
  - Indice ISTAT (FOI) per il periodo Giugno 2008 – Dicembre 2009, pari a un incremento di + 0,7%;
  - Indice ISTAT (IPAB) per il periodo dal 1° trimestre 2010 all'ultimo dato trimestrale consultabile sul sito dell'ISTAT (ancorché provvisorio e/o non aggiornato) alla data del 31 dicembre di ogni anno solare precedente;
6. Di revocare il punto 4) del dispositivo della D.C.C. n. 77 del 29.05.2008 in conseguenza del punto 5) della presente deliberazione.

7. Di integrare la formula del valore unitario della monetizzazione con il coefficiente distinto con l'acronimo "URB" con valori tra 0,6 e 0,8 che prende in considerazione lo sfruttamento della capacità edificatoria propria dell'area normativa dei terreni oggetto dell'intervento edilizio-urbanistico, determinato come segue:

$$\text{"URB"} = 0,6 \text{ se } \frac{\text{indice fondiario teorico ("iff")}}{\text{indice fondiario dell'area normativa del P.R.G.C. ("if")}} < 0,95$$

$$\text{"URB"} = 0,8 \text{ se } \frac{\text{indice fondiario teorico ("iff")}}{\text{indice fondiario dell'area normativa del P.R.G.C. ("if")}} \geq 0,95$$

$$\text{"iff"} = \frac{\text{edificato esistente e in progetto}}{\text{superficie fondiaria teorica}}$$

superficie fondiaria teorica = superficie fondiaria dell'intervento - aree servizi ex art. 21 della L.U.R. monetizzate

8. Di integrare la formula del valore unitario della monetizzazione con il coefficiente distinto con l'acronimo "PAI" con valori compresi tra 0,9 e 1,0, che prende in considerazione l'idoneità/pericolosità geomorfologica dei terreni oggetto dell'intervento edilizio-urbanistico, determinato come segue:

"PAI" = per superfici territoriali ricadenti in classe III o IIc assume il valore 90% (ovvero 0,9)

"PAI" = per superfici territoriali non ricadenti in classe III o IIc assume il valore 100% (ovvero 1,0)

"PAI" = per superfici territoriali con classi di pericolosità eterogenea assume il valore della media ponderata

9. Di inserire al fondo della definizione dell'indice di edificabilità territoriale teorica "its" di cui al punto 7) della DCC 77/2008 le seguenti parole: *"+ aree a servizi art. 21 della L.U.R. detratte (dalle aree da reperire) ai sensi del comma 4ter del medesimo."*, conseguentemente la *"superficie territoriale teorica"* è pari alla somma della: *"superficie territoriale dell'intervento + aree servizi ex art. 21 della L.U.R. monetizzate + aree a servizi art. 21 della L.U.R. detratte (dalle aree da reperire) ai sensi del comma 4ter del medesimo."* La superficie riferita all'aspetto introdotto con il presente punto, dovrà essere assunta pari a "0" (zero) ove non sussistano i presupposti per il calcolo degli standard in misura differenziali ai sensi del citato articolo e delle disposizioni del P.R.G.C. vigente.
10. Di dare atto che, per le motivazioni di cui in premessa ed in conseguenza dei precedenti punti, il valore unitario delle aree monetizzate relativo ad interventi ricadenti negli ambiti di cui alla D.C.C. N. 107/1999 e s.m.i., è determinato sulla base del progetto, dell'edificazione e delle aree a servizi art. 21 della L.U.R. monetizzate e degli altri aspetti determinanti il valore delle aree, pertanto la formula di cui al punto 12) del dispositivo della D.C.C. n. 77/2008 è così ridefinita:

$( Vu * its * URB * PAI * 1,1 * c * 107,5\% * 100,7\% * I ) =$  valore unitario delle aree monetizzate comprensivo dell'incidenza dei costi di acquisizione ( €/mq )

Dove :

Vu = valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato di edificato

its = indice di edificabilità territoriale specifico dell'intervento  $\geq$  itsm

URB = coefficiente sfruttamento urbanistico specifico dell'intervento (compreso tra 0,6 e 0,8)

PAI = coefficiente pericolosità geomorfologica specifico dell'intervento (compreso tra 0,9 e 1,0)

1,1 = coefficiente di maggiorazione dell'indennità di esproprio previsto dall'art. 37 del D.P.R. 327/01 e s.m.i. come modificato dalla Legge Finanziaria 2008

c = 3 (da applicarsi ove necessario per la conversione dell'indice territoriale espresso in mq/mq in indice territoriale espresso in mc/mq e viceversa)

Its m = indice di edificabilità territoriale minimo ammissibile del distretto urbanistico in cui ricadono gli immobili

7,5% = incidenza percentuale dei costi sostenuti dall'Amministrazione in rapporto al valore delle aree interessate da esproprio

0,7% = indice ISTAT (FOI) di cui al punto 5)

I = indice ISTAT (IPAB) di cui al punto 5)

11. Di stabilire che, nel caso la richiesta di monetizzazioni (o per fini analoghi) riguardi terreni per i quali la DCC 107/1999 come modificata dalla DCC 77/2008 e dal presente provvedimento non abbia individuato le modalità di calcolo, il valore sarà determinato con perizia estimativa asseverata, a spese del richiedente privato;
12. Di stabilire che, le somme derivanti dalla monetizzazione sono destinate all'acquisizione di aree per servizi pubblici e/o alla realizzazione dei servizi medesimi ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., pertanto si provvede a modificare la D.C.C. n. 127/2015, come segue:
  - Stralciare le parole: *"che assolvono, nell'ambito del territorio moncalierese, ad una funzione sociale di interesse generale su scala comunale piuttosto che di quartiere"* dal punto n. 1 commi nn. 1), 2) e 3) della D.C.C. n. 127/2015 del 30.10.2015 ;
13. Di stabilire che, per le motivazioni di cui in premessa ed in conseguenza e analogia dei precedenti punti, fatta salva l'applicazione delle prassi consolidate, consuetudini e norme in quanto applicabili, il calcolo del valore venale unitario delle aree edificabili interessate da esproprio occorrenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione ricadenti negli ambiti distinti dal n. 1 al n. 6, da valutarsi caso per caso, dovrà avvenire applicando l'indice territoriale delle aree normative individuate all'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. e/o loro media ponderata, il coefficiente "URB" fisso e pari al 60%, il coefficiente "PAI", oltre ad ogni ulteriore coefficiente correttivo che tenga conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile distinto con l'acronimo "COR", pertanto la formula di cui al punto 18) del dispositivo della D.C.C. n. 77/2008 è così ridefinita:

$( Vu * it * URB * PAI * COR * c * 100,7\% * I ) =$  valore unitario immobili soggetti a vincolo preordinato all'esproprio ( €/mq )

Dove :

Vu = valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato di edificato

it = indice di edificabilità territoriale delle aree normative individuate all'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. e/o loro media ponderata

URB = coefficiente sfruttamento urbanistico specifico dell'intervento (assunto pari a 0,6)

PAI = coefficiente pericolosità geomorfologica specifico dell'intervento (compreso tra 0,9 e 1,0)

COR = coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile (Da determinare tramite valutazione)  
c = 3 (da applicarsi ove necessario per la conversione dell'indice territoriale espresso in mq/mq in indice territoriale espresso in mc/mq e viceversa)  
0,7% = indice ISTAT (FOI) di cui al punto 5)  
I = indice ISTAT (IPAB) di cui al punto 5)

14. Di stabilire che il punto 19) del dispositivo della D.C.C. n. 77 del 29.05.2008 non trova più applicazione in quanto sostituito dalle disposizioni introdotte con il precedente punto 13) della presente deliberazione;
15. Di stabilire che, per la determinazione del valore unitario delle aree assoggettate gratuitamente all'uso pubblico occorrenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione ai fini degli effetti sul patrimonio comunale trova applicazione il coefficiente distinto con l'acronimo "ASS" di 0,66 e di 0,33, il primo nel caso di asservimento cielo terra, il secondo nel caso di compresenza di livelli pubblici e privati sulla verticale (ad esempio: asservimento di uno o più livelli posti in una struttura pluripiano o di presenza di locali privati nella parte interrata).
16. Di stabilire che, il coefficiente "ASS" non trova applicazione ai fini del computo delle monetizzazioni di cui al precedente punto 10);
17. Di stabilire che, il coefficiente "ASS" è riassorbito nel coefficiente "COR" ai fini del computo dell'indennità per l'asservimento coattivo dei terreni di cui al precedente punto 13) e potrà essere impiegato con i dovuti adeguamenti e per analogia ove appropriato;
18. Di stabilire che, per le motivazioni di cui in premessa ed in conseguenza e analogia dei precedenti punti, fatta salva l'applicazione delle prassi consolidate, consuetudini e norme in quanto applicabili, il calcolo del valore unitario delle aree occorrenti e/o occorse alla realizzazione di opere di urbanizzazione (esclusa la monetizzazione e l'esproprio per i quali trovano applicazione le formule di cui ai punti nn. 10 e 13) ai fini degli effetti diretti ed indiretti sul patrimonio comunale, ecc, ricadenti negli ambiti distinti dal n. 1 al n. 6, dovrà avvenire applicando l'indice territoriale delle aree normative individuate all'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. e/o loro media ponderata, il coefficiente "URB" fisso e pari al 60%, il coefficiente "PAI", il coefficiente "ASS", in applicazione della seguente formula:

$$(Vu * it * URB * PAI * ASS * c * 100,7% * I) = \text{valore unitario delle aree ( €/mq )}$$

Dove :

Vu = valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato di edificato

it = indice di edificabilità territoriale delle aree normative individuate all'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. e/o loro media ponderata

URB = coefficiente sfruttamento urbanistico specifico dell'intervento assunto fisso e pari 0,6;

PAI = coefficiente pericolosità geomorfologica specifico dell'intervento (compreso tra 0,9 e 1,0);

ASS = coefficiente da utilizzare esclusivamente in caso di aree da asservire o asservite:

1) assunto 0,66 nel caso di asservimento cielo terra;

2) assunto 0,33 nel caso di compresenza di livelli pubblici e privati sulla verticale (ad esempio: asservimento di uno o più livelli posti in una struttura pluripiano o di presenza di locali privati nella parte interrata).

c = 3 (da applicarsi ove necessario per la conversione dell'indice territoriale espresso in mq/mq in indice territoriale espresso in mc/mq e viceversa)

0,7% = indice ISTAT (FOI) di cui al punto 5)

I = indice ISTAT (IPAB) di cui al punto 5)

19. Di dare atto che, fatta salva l'applicazione di disposizioni imperanti presenti o future, la determinazione dei valori unitari e complessivi avverrà altresì in ottemperanza alle "*prassi specifiche*", e agli "*ulteriori criteri*" di cui in narrativa, ove appropriate allo specifico procedimento.
20. Di dare atto che le disposizioni di cui ai punti nn. 14, 15, 16 e 17) della D.C.C. 77/2008 inerenti l'abrogata L.R. 9/2003 e s.m.i. si applicano agli interventi di recupero dei rustici disciplinati dall'art. 7 della L.R. 16/2018.
21. Di dare atto che ove dall'applicazione dei coefficienti parametrici e criteri derivi un valore palesemente non coerente con la dinamica dei valori immobiliari ed irragionevolmente troppo basso o troppo elevato, è facoltà dell'Amministrazione ammettere il ricorso alla perizia estimativa asseverata, redatta a spese del richiedente privato, anche all'interno degli ambiti individuati nell'allegato "A". La sussistenza delle condizioni per fare ricorso alla perizia asseverata e la congruità della medesima sono sottoposte all'approvazione della Giunta (per gli interventi conformi al vigente P.R.G.C.) e del Consiglio Comunale (negli altri casi) previa istanza dell'interessato.
22. Di dare atto che, per i procedimenti in corso, la presente deliberazione si applica dalla data di esecutività, ove non siano intervenute le condizioni di cui al punto 20) del dispositivo della D.C.C. n. 77 del 29.05.2008;
23. Di dare atto che rimangono valide ed efficaci le disposizioni delle precedenti D.C.C. n. 107/1999 del 29.11.1999, n. 77/2008 del 29.05.2008, n. 171/2012 del 19.12.2012 e n. 127/2015 del 30.10.2015 ove non espressamente modificate o revocate dalla presente;
24. Di stabilire che, la presente deliberazione disciplina il calcolo delle indennità di esproprio, della monetizzazione e degli effetti diretti ed indiretti determinati da procedimenti di approvazione di strumenti urbanistici esecutivi e permessi di costruire connessi al valore dei terreni oggetto dell'intervento, l'applicabilità per analogia al di fuori dei procedimenti citati è accertata dall'unità organizzativa responsabile dell'emanazione del provvedimento finale.
25. Di dare atto che il Dirigente del Settore è incaricato per lo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti;
26. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta maggiori spese né minori entrate;

Inoltre, con successiva votazione, resa in forma palese, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i. .

Il Presidente, non avendo Consiglieri iscritti ad intervenire, pone in votazione la proposta di deliberazione sopra riportata.

Si dà atto che al momento della votazione sono assenti o non si sono abilitati al voto, ai sensi dell'art. 44 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale i seguenti n. 9 Consiglieri:

Calligaro, Cerrato, Fassone, Furci, Giachino, Longhin, Micheletti, Osella, Zacà

La votazione, espressa in forma palese, dà il seguente risultato:

Presenti n. 16 Consiglieri  
Votanti n. 16 Consiglieri  
Voti favorevoli n. 16  
Astenuiti zero  
Voti contrari zero  
Non partecipanti al voto zero

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione

#### DELIBERA

di APPROVARE la deliberazione sopra riportata.

Il Presidente pone quindi in votazione la richiesta di immediata eseguibilità.

Si dà atto che al momento della votazione sono assenti o non si sono abilitati al voto, ai sensi dell'art. 44 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale i seguenti n. 9 Consiglieri:

Calligaro, Cerrato, Fassone, Furci, Giachino, Longhin, Micheletti, Osella, Zacà

La votazione, espressa in forma palese, dà il seguente risultato:

Presenti n. 16 Consiglieri  
Votanti n. 16 Consiglieri  
Voti favorevoli n. 16  
Astenuiti zero  
Voti contrari zero  
Non partecipanti al voto zero

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione

#### DELIBERA

di APPROVARE l'immediata eseguibilità della deliberazione sopra riportata.

**IL Presidente del Consiglio**

Diego Artuso

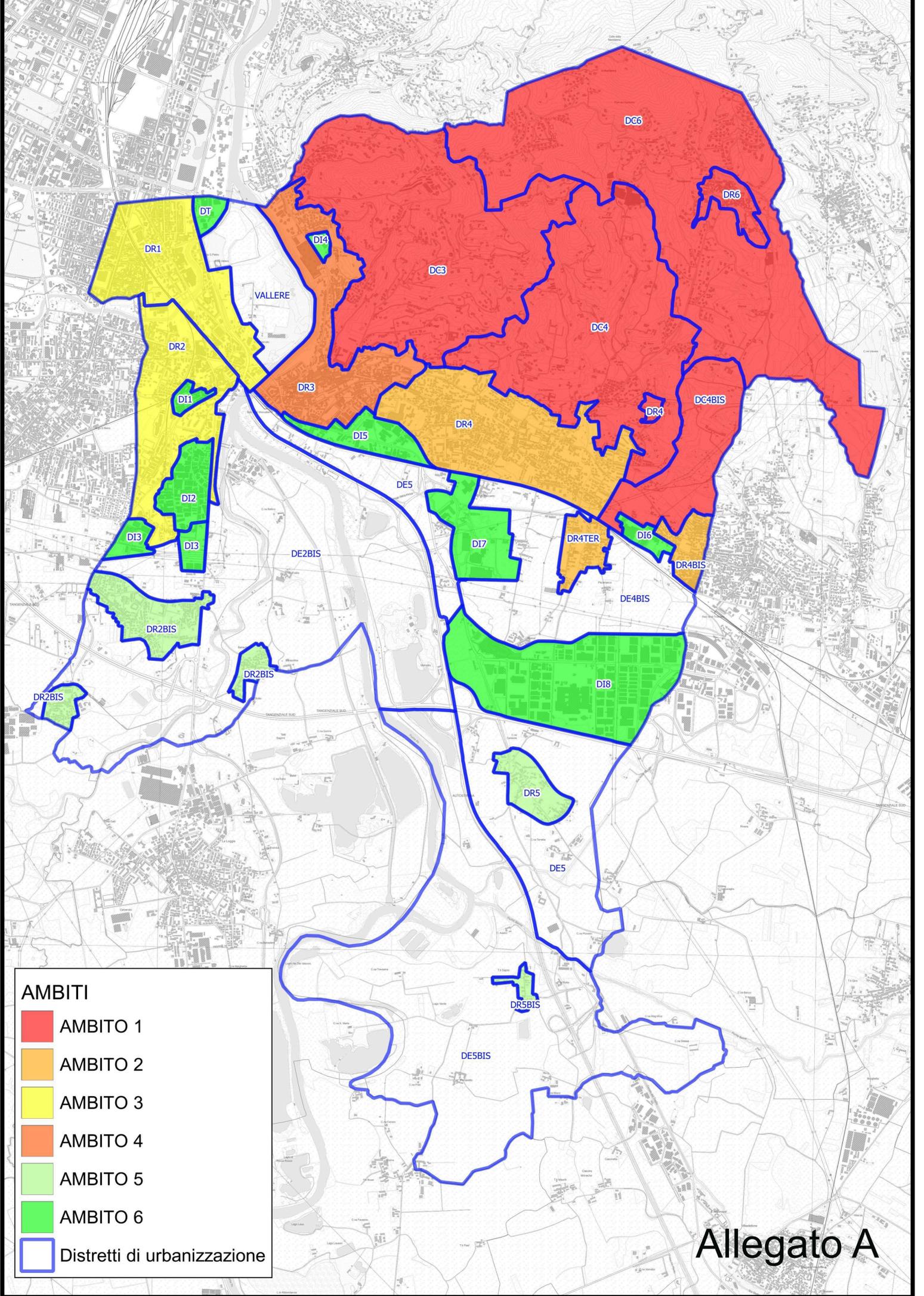
(firmato digitalmente)



**Il Segretario Generale**

Stefania Truscia

(firmato digitalmente)



**AMBITI**

- AMBITO 1
- AMBITO 2
- AMBITO 3
- AMBITO 4
- AMBITO 5
- AMBITO 6
- Distretti di urbanizzazione

**Allegato A**